

# Exposé

## Terrassenwohnung in Paderborn

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Paderborn! Komplett saniert!**



Objekt-Nr. **OM-318417**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Hendrik Röper

Kaukenberg 22  
33100 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,68 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	162 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Paderborn zum Kauf an.

Lassen Sie die modernisierte und lichtdurchflutete Wohnung auf sich wirken. Die Immobilie besticht durch ihre Ausstattung sowie den großen Fensterflächen, die den ganzen Tag über für eine helle und gemütliche Atmosphäre sorgen.

Ein weiteres Highlight ist die Küche, die mit einer neuen Einbauküche ausgestattet wurde.

Das sanierte Bad überzeugt durch ausgewählte Akzente wie großformatige Fliesen, schwarze Armaturen und einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung wurde erst kürzlich saniert und sucht nun einen neuen Eigentümer. Für den Verkauf haben wir die Wohnung mit einem Home Staging ausgestattet, um Ihnen ein besseres Raumgefühl zu vermitteln.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hendrik Röper

## Ausstattung

- Die Gaszentralheizung wurde 2022 erneuert und sorgt für einen niedrigen Energieverbrauch.

- Echtholzparkett vollflächig verklebt.

- Exklusive Terrazzo-Fliesen 60x60

- Gira E2 Schalterprogramm (Tastschalter matt Schwarz)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung ist am Kaukenberg zentral gelegen. In näherer Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und Supermärkte.

Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, sowie Fitnessstudios erreichen Sie auf kurzen Wegen.

In der Innenstadt gibt es darüber hinaus Möglichkeiten der

Abendgestaltung.

Des Weiteren ist die Anbindung an den öffentlichen

Personennahverkehr mit mehreren Buslinien in Richtung Paderborn direkt vor der Tür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Loggia



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Tiefgarage